

VERDITAKST

Ølvegata 18, 7715 STEINKJER

Gnr 197: Bnr 964, bnr 965, bnr 1460, bnr 1502
5006 STEINKJER KOMMUNE



UTFØRT AV:

Kjetil Troset Norconsult AS

Telefon: 909 88 321

E-post: kjetil.troset@norconsult.com

Rolle: Uavhengig takstingeniør

Tor Skrove

Telefon: 900 19 192

E-post: tor.skrove@norconsult.com

Rolle: Uavhengig takstingeniør

Norconsult 



Dato befaring: 06.03.2025

Utskriftsdato: 17.03.2025

Dato verdisetting: 10.03.2025

Oppdrag nr: 52501947



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Bygård	8
4	Verdigrunnlag	10
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2	Inntekter/kostnader	11
5	Verdisetting	12
5.1	Tomteverdi	12
5.2	Teknisk verdi	12
5.3	Nettokapitalisering	13
5.4	Sammenlignbare priser	14
5.5	Kontantstrømsanalyse	14
5.6	Følsomhetsanalyse	17

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Bygård med forretningslokaler og kontorer beliggende sentralt på Nordsia i Steinkjer sentrum, med kort avstand til alle funksjoner.

Utleiemarkedet for forretnings- og kontorlokaler i Steinkjer sentrum er for tiden utfordrende og det er en god del ledighet etter ferdigstilte og pågående kontorlokalprosjekter. Det vises også til flere næringseiendommer i Steinkjer sentrum hvor salg går vesentlig under prisforlangende. Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men har et ventilasjonsanlegg som ikke er i drift og en del eldre vinduer som er moden for utskifting. Eiendommen har kortsiktige leiekontrakter men markedsmessig leiepris, unntatt er leiekontrakt til Steinkjer Fargesenter As som har en lav leie. Nytt kulturhus i sentrum har bidratt til økt trafikk og dermed muligheter for større aktivitet i eksisterende eiendommer. Det er likevel benyttet en ledighet på 5 % og en kapitaliseringsrente på 10,95 % ved verdiansettelsen. Med utgangspunkt i nettokapitalisering og kontantstrømanalyse gir dette en verdi på eiendommen på kr. 10.150.000,-.

Markedsverdien er henført til dagens dato, og vi forutsetter, at dagens bruk er i samsvar med reguleringsplan at eiendommen er fullverdiforsikret at gjeldende brannkrav er tilfredsstillt at det ikke foreligger uoppfylte pålegg, servitutter, el. som kan påvirke eiendommens verdi. at eiendommen er fri for forurensende masser at eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri Vi legger til grunn at leietakerne kan og vil oppfylle sine kontraktsforpliktelser. Eventuelle servitutter er ikke undersøkt nærmere i forbindelse med takstopdraget, og forutsettes ikke å ha effekt på verdsettelsen.

Ansettelse av salgsverdi (markedsverdi) innebærer alltid usikkerhet, da det er summen av flere momenter som er med å bestemmer verdien. På generelt grunnlag kan en si at eiendommens verdi alltid vil endre seg med konjunktorene i markedet og følgelig ikke være stabil.

Med utgangspunkt i ovenstående er markedsverdien fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til leiekontrakter, leietakere, beliggenhet, størrelse, konstruksjon samt alminnelig slitasje og elde.

Kunde:

Lavo Eiendom as
Ølvegata 18, 7715 STEINKJER. Tlf. 926 10 762

Formål med taksten:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å foreta en verditakst på eiendommen Ølvegata 18 A, B og C 7715 Steinkjer, gnr/bnr 197/964, 965, 1460 og 1502 i Steinkjer kommune, for med utgangspunkt i befaring, fremlagte leiekontrakter og innhenting av opplysninger stipulere eiendommens markedsverdi sammenholdt med takstmannens kjennskap til markedet for forretningsseiendommer og andre kjente omsetningsverdier i området.

Egne forutsetninger:

Takstmannens mandat er å avholde en verditakst over eiendommen.

Det legges til grunn eiers opplysninger om bygningen, tegninger og leiekontrakter. Det forutsettes at opplysningene kan verifiseres ved fremlagte dokumenter på befaring.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at deler av lokalene er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen.

Servitutter eller heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normal slitasje og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt i verdiansettelsen. Det er ikke kontrollert om det er arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjons testing av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt.

Verdi:

Kr. 10 150 000

Dato verdisetting:

10.03.2025

Takstingeniører:

Kjetil Troset Tlf.: 909 88 321

Matrikkel: Gnr 197: Bnr 964, bnr 965, bnr 1460, bnr 1502
Kommune: 5006 STEINKJER KOMMUNE
Adresse: Ølvegata 18, 7715 STEINKJER



Tor Skrove Tlf.: 900 19 192

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

STEINKJER, 17.03.2025

Kjetil Troset Norconsult AS
Takstmann MNT
Telefon: 909 88 321

Tor Skrove
Byggmester/Takstmann
Telefon: 900 19 192

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Regnskap	31.12.2023	Årsregnskap 2023	Fremvist	7
Regnskap	31.12.2024	Utkast regnskap for 2024.	Fremvist	7
Forsikringsavtale	28.05.2024		Fremvist	6
Kvitt. off. avgifter	21.02.2025		Fremvist	1
Leiekontrakt Torgeir Rønning	01.04.2017		Fremvist	
Leiekontrakt Steinkjer Bibelsenter	01.06.2008		Fremvist	
Leiekontrakt Trafikksenteret AS	23.02.2022		Fremvist	
Leiekontrakt Steinkjer Fargesenter	17.02.2009		Fremvist	
Generell info om Ramerggården.		Utarbeidet av Arild Volden.,	Fremvist	
Infoland.no	28.02.2025		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	På eiendommen står et forretningsbygg hovedsakelig i en etasje, deler av bygningen har to etasjer.
Kunde:	Lavo Eiendom as Ølvegata 18, 7715 STEINKJER. Tlf. 926 10 762
Formålet med oppdraget	Hovedhensikten med denne rapport er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen, slik den framstår på befaringsdagen,
Takstingeniørens status og erfaring	Taksten er utført av godkjent næringstakstmann i NT.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.03.2025 Kjetil Troset. Takstingeniør MNT. Tlf. 909 88 321 Arild Volden. Lavo Eiendom AS. Tlf. 926 10 762
Unntakelser ved inspeksjon	Utvendig besiktigelse er foretatt fra bakkenivå, takteking over 1. etasje er besiktiget fra 2. etasje. Takteking i 2. etasje er kun besiktiget fra bakkenivå.

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst	Offentlig
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig
Regulering	Eiendommen er regulert til sentrums formål, herunder bolig, forretning, kontor, tjenesteyting mm.
Kommuneplan	Eiendommen omfattes av kommuneplan sentrum.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5006 STEINKJER Gnr: 197 Bnr: 964
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 844,1 m ² Arealkilde: Ambita Infoland eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Lavo Eiendom AS
Adresse:	Ølvegata 18, 7715 Steinkjer
Matrikkel:	Kommune: 5006 STEINKJER Gnr: 197 Bnr: 965
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	509,1 m ² Arealkilde: Ambita Infoland eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Lavo Eiendom AS
Adresse:	Ølvegata 20, 7715 Steinkjer
Matrikkel:	Kommune: 5006 STEINKJER Gnr: 197 Bnr: 1460
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	229,8 m ² Arealkilde: Ambita Infoland eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Lavo Eiendom AS
Adresse:	Adkomst Ølvegata 18

Matrikkel: **Kommune: 5006 STEINKJER Gnr: 197 Bnr: 1502**
Eiet/festet: Eiet
Areal: 59,1 m² Arealkilde: Ambita Infoland eiendomsdata
Hjemmelshaver: Lavo Eiendom AS

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse Tomten benyttes i all hovedsak til forretningsbygget, tilkomstarealer og parkering.

Tomtens beskaffenhet Eiendommen består av 4 matrikler, relativt flat tomt med asfalterte uteområder.

Tomtens form Rektangulær form på tomten, avgrenset mot vest av jernbanen, Bogavegen mot nord og Ølvegata mot øst.

Miljø og forurensning I følge Ambita er det ingen registrert grunnforurensning på eiendommen.

Utnyttelse Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30. Maks. gesimshøyde 10,5m, maks mønehøyde 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering Parkering på egen tomt, totalt 28 oppmerkede parkeringsplasser.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ly Forsikring. Avtalenr: 243273. Type: Fullverdi.
Forsikringssum: Kr. 43 493 483. Årlig premie: Kr. 32 498.
Forsikringsforhold opplyst og fremlagt av kunde.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Bygård

Bygningsdata



Byggeår: 1948 Kilde: Byggemelding datert 24.05.1948.

Anvendelse: Utleie

Ombygging (i 1959) Byggemelding, bruksendring fra støperi til bilverksted/bilsalg.
Tilbygg (i 1981) Byggetillatelse for tilbygg mot nord på 123,5 m².
Tilbygg (i 1985) Ferdiggattest for tilbygg postkontor og bank lokaler.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	1 320		Fargesentret: Butikklokale, kontorer, lagerrom, toalett, kjøkken/spiserom, garasjer. Trafikksentret: Resepsjon, undervisning, kontorer, toalett, kjøkken/spiserom lager. Bibelsentret: Forsamlingslokale, kontor, bod/teknisk, toalett, kjøkken/spiserom.
2. etasje	301		To trapperom, gang, wc, 6 kontorer, forsamlingslokale, 2 kjøkken/spiserom, dusj.
Sum bygning:	1 621	0	

Kommentar areal

Arealene er beregnet ut fra mottatte, ikke målsatte tegninger og kontrollmål tatt på plassen.

Rommene er benevnt ut fra bruken på befaringstidspunktet, og det er ikke tatt stilling til om respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Antatt fundamentert på betong søler. I følge NGU sitt løsmassekart ligger eiendommen i et område med elve- og bekkeavsetning.

Ytterveggskonstruksjon

Grunnmurer i betong. Yttervegger med bærekonstruksjoner i stål, bindingsverk, lettklinkerblokker og tegl. Utvendig kledning med fuget tegl, pusset mur/betong, malte profilerte plater og steni plater.

Utvendige dører og vinduer

Stor glassfasade med 2- lags glass ut mot Ølvegata. Aluminiums dør partier med 2- lags glass.

Generelt eldre vinduer hvor flere glass fra 1965. Noe nyere glass mot Ølvegata, ukjent årstall da flere glass ikke er merket, enkelte er merket 2015. I lager del for Steinkjer fargesenter er vinduer med enkelt plexi glass, flere av disse med sprekkeannelser.

Det er totalt 4 leddheisseporter i bygningen, to av disse med motor.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon over 1. etasje i stålkonstruksjoner, fagverkstakstoler på stålsøyler, selvbærende korrugerte stålplater, overliggende isolasjon, taktekking av asfaltapp. I følge eier ble tektekking skiftet rundt 2015.

Takkonstruksjon over 2. etasje med plassbygde sperrebukker og åser, taktro av bord. Taket er tekket med profilerte takplater, montert snøfangere ved raft.

Eier opplyser om en liten lekkasje fra takteking i lokalene til Steinkjer Fargesenter, dette vil bli utbedret. Videre er det av og til en drypp lekkasje ved resepsjon til Trafikksenteret Gule Biler AS. Eier mener dette skyldes kondens fra avløpet til en tak sluk, oppsamlings trakt med avløp til en potteplante er etablert.

Taktekking over 2. etasje er av eldre årgang med en god del misfarging og rust, påkostninger må påregnes.

Etasjeskillere

Støpt golv på grunn i 1. etasje. Støpt dekke mellom 1. og 2. etasje.

Registrert en del skjevheter i støpte dekker.

Innvendige trapper

Belegg i opptrinn og inntrinn for trapp mellom 1. og 2. etasje.

Innvendige overflater gulv

På golv er det i all hovedsak, teppeflis, belegg og laminat. Malte betonggulv i lagerrom.

En del avskallinger i malte betonggulv.

Innvendige overflater vegg

Innvendige overflater på vegger med fuget tegl, malt mur/betong, malte plater og malt strie.

Innvendige overflater himling

Himlinger dels med åpne bærekonstruksjoner i stål, malte plater og systemhimlinger.

Kjøkkeninnredning

Alle fire leietakere har enkle kjøkkeninnredninger i tilknytning til pause/spiserom.

Normal god standard tilpasset behov.

Det nevnes at avløp fra kjøkken til Steinkjer Fargesenter pumpes via en avløpsledning oppunder himling til nærmeste avløp som går til grunn.

Sanitær primæranlegg

Synlige deler av avløpsrør i soil og plast. Hovedinntak og vannmåler er plassert i en kumme i garasje mot nordvest. Vanninntak og vannmåler ble ikke inspisert på besiktigelsen.

Det nevnes at avløpsrør i soil er av eldre årgang og har oversteget forventet levetid.

Ventilasjon primæranlegg

Kun naturlig ventilasjon i lokalene. Bygningen har et ventilasjonsanlegg med utvendig tilkomst mot vest. Eier opplyser at dette anlegget kun betjener Steinkjer Fargesenter og har ikke vært i drift på mange år.

Ingen mulighet til kontroll da dør inn til teknisk rom ikke lot seg åpne på besiktigelsen.

Ved en igangsettelse må fagkyndig personell gå over anlegget.

Elektrisk primæranlegg

Hovedinntak og hovedtavle med strømmåler er plassert i teknisk rom i lokalene til Steinkjer Fargesenter. Flere underfordelinger plassert rundt om kring i lokalene. Sikringer både med automater og skrusikringer.

Dels eldre anlegg, eier opplyser at det ikke foreligger pålegg fra stedlig EI- tilsyn.

Megleropplysninger fra Tensio opplyser at siste kontroll for måler som slutter på 0814, 0913, 0920 og 1477 er siste gang kontrollert 24.08.2016. Måler som slutter på 1517 er siste gang kontrollert 14.07.2016.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

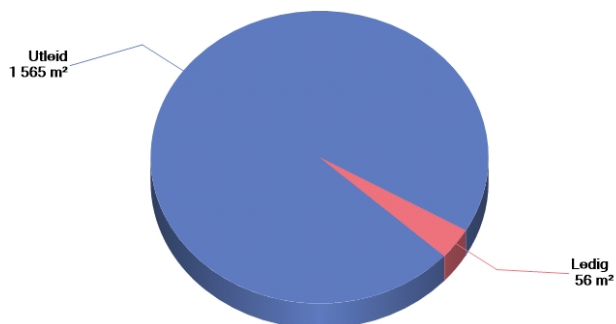
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bygård											
-Forsamlingslokale, kontor, kjøkken											
Steinkjer Bibelsenter	1	144 m ²	132 000	917	7/2008	7/2025	100	950	136 800	8/2025	100
-Kontor											
Ledige arealer	2	56 m ²						650	36 400	4/2025	100
-Kontor, undervisning, kjøkken											
Trafikksenteret Gule Biler AS	1	182 m ²	165 600	910	3/2022	3/2027	100	950	172 900	4/2027	100
-Kontorer, kjøkken, møterom mm.											
Torgeir Rønning og Bjørn Gunnar Fossum	2	245 m ²	76 692	313	4/2017	9/2025	100	650	159 250	10/2025	100
-Varehandel											
Steinkjer Fargesenter AS	1	994 m ²	580 056	584	1/2008	7/2025	100	950	944 300	8/2025	100
Sum:			954 348						1 449 650		
Total:			954 348						1 449 650		

Bransjer/leiekontrakter:

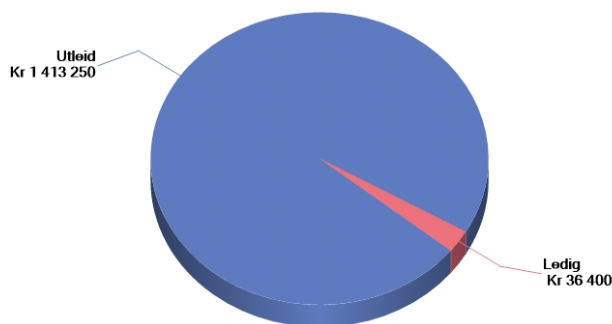
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Bygård											
-Ledig											
Ledige arealer	2	56 m ²						650	36 400	4/2025	100
-Forretning, maling og byggevarer.											
Steinkjer Fargesenter AS	1	994 m ²	580 056	584	1/2008	7/2025	100	950	944 300	8/2025	100
-Kristent trossamfunn											
Steinkjer Bibelsenter	1	144 m ²	132 000	917	7/2008	7/2025	100	950	136 800	8/2025	100
-Privat											
Torgeir Rønning og Bjørn Gunnar Fossum	2	245 m ²	76 692	313	4/2017	9/2025	100	650	159 250	10/2025	100
-Trafikkopplæring											
Trafikksenteret Gule Biler AS	1	182 m ²	165 600	910	3/2022	3/2027	100	950	172 900	4/2027	100
Sum:			954 348						1 449 650		
Total:			954 348						1 449 650		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Forsamlingslokale, kontor, kjøkken	144	917	132 000	144	950	136 800
Kontor				56	650	36 400
Kontor, undervisning, kjøkken	182	910	165 600	182	950	172 900
Kontorer, kjøkken, møterom mm.	245	313	76 692	245	650	159 250
Varehandel	994	584	580 056	994	950	944 300
Sum	1 565		954 348	1 621		1 449 650

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	1 449 650
Tap ved ledighet, 5%	72 483
Normale eierkostnader, årlig	
Offentlige avgifter, inkl. eiendomsskatt	33 600
Drift og vedlikeholdskostnader	160 000
Forsikring	32 498
Eiendommens inntektsoverskudd	1 151 070

Kommentar eierkostnader: Fradrag for offentlige avgifter, eiendomsskatt og forsikring er opplyst av oppdragsgiver. Drift- og vedlikeholdskostnader er stipulert.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomten er vurdert utfra sin beliggenhet og sin attraktivitet på eiendomsmarkedet, slik den fremstod ved befaringen. I verdi inngår råtomtpris pluss verdi i opparbeidelse av tekniske anlegg (veg, vann, avløp).

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **2 642,1 m²**

Sum areal: **2 642,1 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **5 100 000**

Verdi tomt: **5 100 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det vil koste å føre opp tilsvarende bygning i dag, etter dagens lovverk og forskriftskrav. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastning og reguleringsbestemmelser. Det er foretatt en reduksjon pga. byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet(kurans) og tekniske anlegg. For kurante eiendommer framkommer ofte avvik mellom den tekniske verdien og markedsverdien.

Bygård

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 47 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 21 800 000

Sum teknisk verdi – Bygård **25 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger **25 200 000**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Avkastningskravet for en investering i næringseiendom er en faktor basert på en daglig vurdering av estimerte verdier basert på observerte effektive renter på statskassveksler og statsobligasjoner som publiseres hver dag etter kl. 09.00 på Norges Banks hjemmeside uttrykt i 10 års nullkupongrente, gjeldende inflasjonsmål samt eiendommens forretningsmessige risiko.

Den forretningsmessige risikoen er igjen basert på følgende faktorer:

Renterisiko/fortjeneste er vurdert noe over normalnivå som følge av den tildels kraftige renteøkningen den siste tiden, fortsatt usikkerhet rundt fremtidig rentenivå samt den generelle verdenssituasjonen med medfølgende økonomiske usikkerhet.

Objektrisiko hensyntar beliggenhet, utforming og generell attraktivitet. Eiendommen ligger meget sentralt i Steinkjer sentrum med kort veg til alle funksjoner som forretninger, offentlige kontorer, offentlig transport, etc. Mye ledighet i sentrum og vanskelig omsettbare på forretningsseiendommer gjør at risikoen er vurdert over gjennomsnitt.

Markedet for investering i næringseiendommer er for tiden generelt noe usikkert. Med den aktuelle eiendommens plassering og muligheter ville risikoen i den sammenhengen normalt vært lav. Det er imidlertid en del ledighet i Steinkjer sentrum, og sammen med dagens generelle situasjon, rentenivå, etc., gir dette usikkerhet og treghet i markedet. Etter en samlet vurdering er markedsrisikoen derfor vurdert og ligge noe over normalnivå.

Bygnings/kurans hensyntar bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet. Bygningenes alder og byggemåte tatt i betraktning har bygningene noe behov for vedlikehold og oppdatering, men er fleksibel når det gjelder fremtidig bruk og muligheter til både næring og bolig. Dette krever i midlertid en del påkostninger og bBygningsmessig anses risikoen å ligge noe over gjennomsnittet.

Med bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet, har vi benyttet følgende avkastningskrav:

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,95 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,95 %
Objektrisiko	3,80 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,70 %
Realavkastningskrav:	10,95 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 151 070
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 151 070) når realrenten er 10,95%	10 512 050
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	10 512 050
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	10 510 000

5.4 Sammenlignbare priser

Metode: Metoden betraktes som den foretrukne måten å komme fram til markedsverdien på. Den må alltid benyttes når det er muligheter til det. Markedsverdien framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		
Gjennomsnitt pris pr. m2:														0			

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Ølvegata 18, 7715 STEINKJER	2 642	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag		

5.5 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp. Det er hensyntatt eventuelle fremtidige påkostninger ved beregning av kapitalisert verdi.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,95 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,95 %
Objektrisiko	3,80 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,70 %
Realavkastningskrav:	10,95 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	226 098 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,95 %	År:	2025
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	4
Diskontert rente:	12,95 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	0,00 %		
Kostnadsutvikling:	0,00 %		
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år:	2026

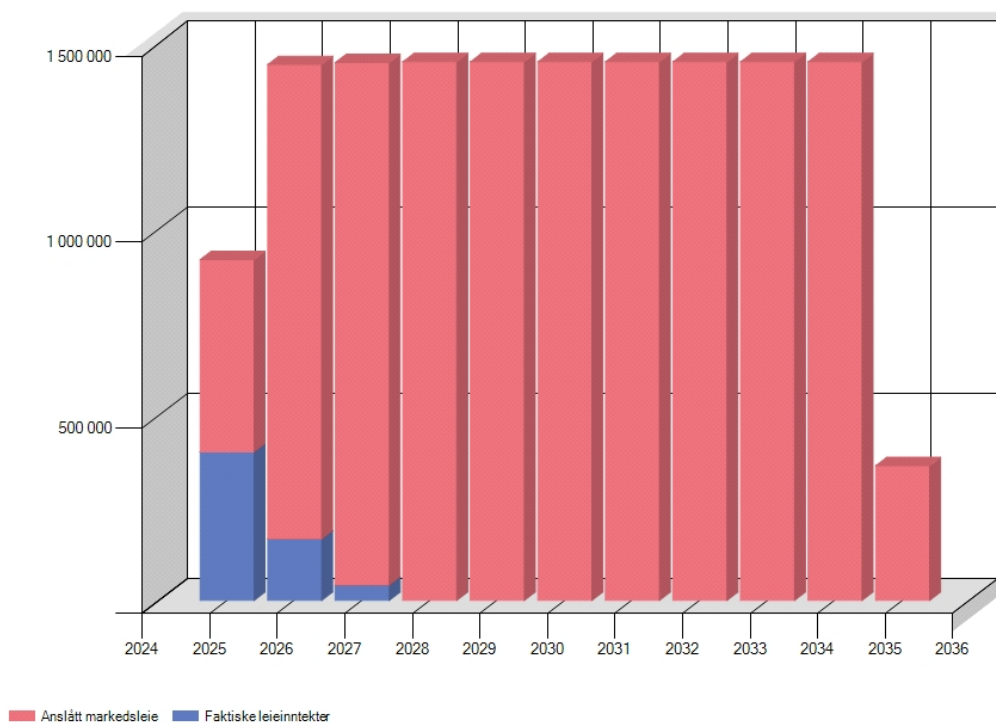
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	917 469	169 574			747 895	747 895
2026	1 442 350	226 098		72 118	1 144 135	1 012 957
2027	1 447 825	226 098		72 391	1 149 336	900 896
2028	1 449 650	226 098		72 483	1 151 070	798 809
2029	1 449 650	226 098		72 483	1 151 070	707 223
2030	1 449 650	226 098		72 483	1 151 070	626 138
2031	1 449 650	226 098		72 483	1 151 070	554 350
2032	1 449 650	226 098		72 483	1 151 070	490 792
2033	1 449 650	226 098		72 483	1 151 070	434 522
2034	1 449 650	226 098		72 483	1 151 070	384 703
2035	362 413	56 525		18 121	287 767	85 149
Nåverdi av resultat, sum:						6 743 434

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

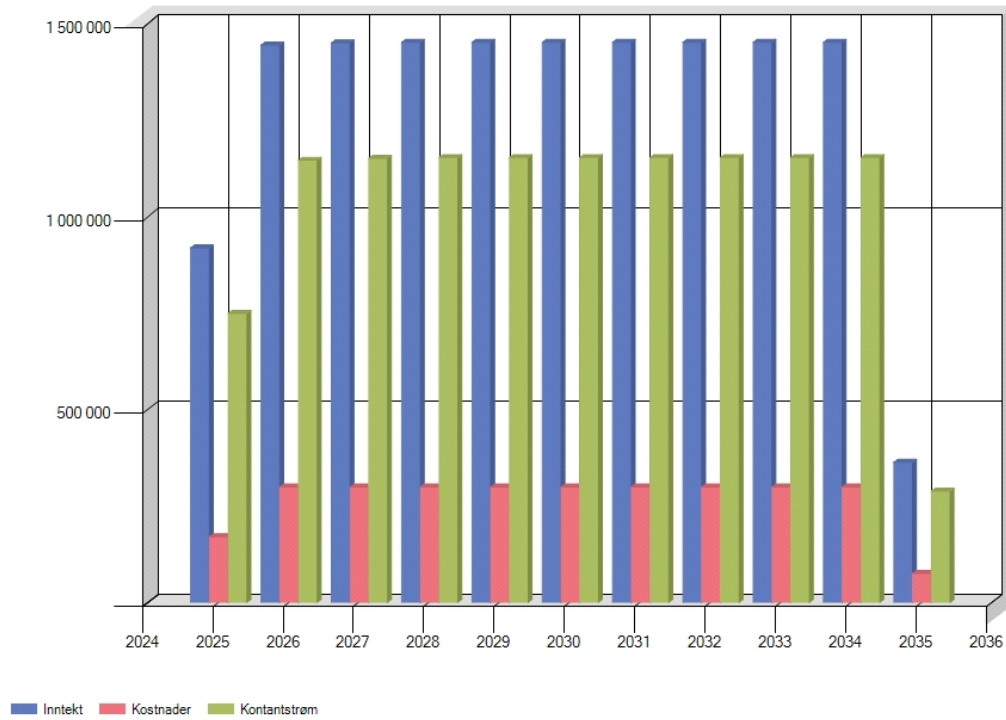
Estimert	Kalkulert
10 512 050	10 512 050
3 110 463	3 110 463
9 853 898	9 853 898

Korrekasjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korrekasjoner):	9 853 898	9 853 898

Leieinntekter og anslått markedsleie

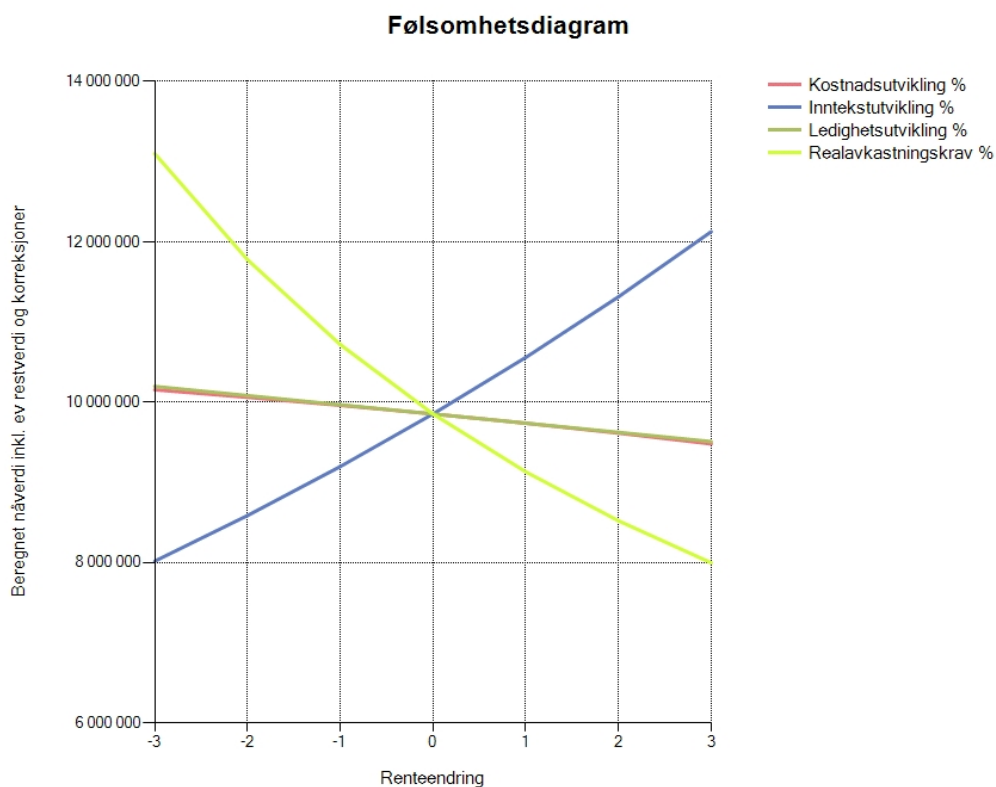


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling, Inntekstutvikling og realavkastningskravet er de parameterne, som ved kun små prosentvise endringer, påvirker beregningens sluttresultat for verdiansettelse vesentlig.



Kommentar: En nettokapitalisering av eiendommens markedsleie gir en verdi på kr. , -.